

Informatiebrief aan de Raad

082

Zaaknummer: Z/25/096089/461357
Datum: 4 september 2025
Onderwerp: Voortgang voorkeurslocatie nieuw gemeentekantoor en nieuwe gemeentewerf
Bijlage(n):

Geachte Raad,

Deze brief is bedoeld om een tussenstand te geven over de zoektocht naar de locatie voor het nieuwe gemeentekantoor en werf waarover u vaker bent geïnformeerd. In de technische sessie van 2 september is dit nader toegelicht voor uw raad. Na een onderzoek naar vele locatiemogelijkheden zijn er nog twee locaties in beeld; De Nederlandsche Bank aan de Rijksstraatweg en de locatie aan de rotonde bij de Langstraat, waarbij de eerste voorkeur ligt op de Rijksstraatweglocatie. Het grote voordeel dat ontstaat doordat er aldaar maatwerk geleverd kan worden voor de gewenste gemeentelijke functies en dat de organisatie niet in drieën maar slechts in tweeën geknipt gaat worden zijn daarvoor belangrijke argumenten. Ondanks dat wij veel kansen zien, zijn er ook nog voldoende vragen te beantwoorden of de Rijksstraatweg de juiste locatie is. Een eerste uitwerking moet nu gaan plaatsvinden alvorens wij een raadsvoorstel voor een definitieve keuze aan uw raad kunnen voorleggen.

Inleiding

De raad heeft op 13 juli 2021 besloten de huidige gemeentewerf en -kantoor te ontwikkelen voor woningbouw. De ligging van het terrein maakt het een ideale woonlocatie. De woningnood, die zeker ook in Wassenaar voelbaar is, en de zeer beperkte mogelijkheden in Wassenaar om het aantal woningen uit te breiden maakt dat wordt ingezet op de herontwikkeling van de locatie tot nieuwe woonlocatie. Met het besluit om de huidige gemeentewerf en het gemeentekantoor te herontwikkelen ten behoeve van de functie 'wonen' is er een noodzaak ontstaan om een alternatieve locatie te vinden voor het onderbrengen van de eigen organisatie. Ook de bouwtechnische staat, het gebruikscomfort en de uitstraling van het huidig gemeentekantoor geven aanleiding om over een andere locatie na te denken. Behoud van het pand zou een forse investering vergen om het weer voldoende comfort en kwaliteit te geven om enkele decennia een goede werkomgeving aan te kunnen bieden.

In februari 2022 is al een krediet beschikbaar gesteld om raadhuis De Paauw te renoveren als bestuurscentrum. Daarbij is het streven de medewerkers en bestuurders waar mogelijk tezamen te huisvesten zodat een goede onderlinge afstemming ontstaat en een optimale samenwerking. Als gevolg van het participatietraject besloot de raad in mei 2021 af te zien van uitbreiding van De Paauw, waardoor slechts een deel van de organisatie kan worden ondergebracht in bestuurscentrum De Paauw. Daaraan voorafgaand was al besloten de baliefunctie meer centraal te willen huisvesten en niet in De Paauw.

Voor een gemeentewerf, die voornamelijk gebruikt wordt als start van de dag en stalling van voertuigen en materiaal voor de buitendienst, is in de monumentale buitenplaats De Paauw ook geen ruimte. Er is gezocht naar mogelijkheden voor een nieuw gemeentekantoor en naar een locatie voor een nieuwe gemeentewerf. In het coalitieakkoord 'Samen voor Wassenaar' is daarover het volgende opgenomen:

- Eerst wordt de huidige gemeentewerf verplaatst naar een nieuwe locatie;
- We realiseren een toegankelijke, laagdrempelige locatie voor een nieuw gemeentekantoor, waar inwoners en ondernemers terecht kunnen.

Diverse locaties zijn op haalbaarheid onderzocht

Zowel voor de nieuwe werf als voor een nieuw gemeentekantoor is in 2022 een locatiestudie uitgevoerd. De potentiële locaties zijn toen geïdentificeerd, waarna de verschillende opties nader zijn onderzocht c.q. het overleg is gestart met de eigenaren. De belangrijkste criteria die zijn gehanteerd zijn haalbaarheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid. Tevens is getracht om met deze ontwikkeling bij te dragen aan andere belangen en doelen van de gemeente. Het zoeken naar combinatiemogelijkheden tussen het verplaatsen van de milieustraat samen met de werf is daarvan een voorbeeld. Of het integreren van huisvesting voor het Sociaal Team Wassenaar in het nieuw gemeentekantoor.

In september 2023 is door de raad een voorkeursrecht gevestigd op een pand op de hoek van de Johan de Wittstraat-Lange Kerkdam en op een perceel op de hoek Maaldrift-Oude Trambaan. Uit de locatieonderzoeken kwamen deze locaties naar boven als best passend bij de beoogde functie voor respectievelijk het nieuwe gemeentekantoor en de nieuwe gemeentewerf. Met het voorkeursrecht wordt actief een eerste recht van koop gevestigd voor de gemeente. Over mogelijke overdracht van het perceel aan de Maaldrift is overeenstemming bereikt. Het pand aan de Lange Kerkdam (ABN-AMRO) bleek echter niet te koop en men wil alleen meewerken als er een gelijkwaardig pand wordt terug geleverd. Ook met de eigenaar van het pand op de hoek van de Lange Kerkdam-Gravestraat (voormalige Rabobank) is gesproken. Deze locatie biedt (onder voorwaarden) wel mogelijkheden.

Nu de diverse alternatieven zijn bekeken en vele gesprekken zijn gevoerd is een conclusie getrokken. In de afweging zijn ook verschillende mogelijkheden meegenomen die tijdens het onderzoek nog naar voren zijn gekomen, zoals een baliefunctie nabij de bibliotheek, het voormalige ING-gebouw of een terrein aan de Katwijkseweg. Met de conclusies van de locatiestudies en de geschiktheid voor de programma's van eisen in gedachten is al in augustus 2023 het besluit genomen om voorkeursrecht te vestigen op een bankgebouw. Deze optie sluit het best aan bij de

wensen en eisen voor een nieuw gemeentekantoor. Een bankgebouw wordt dan gecombineerd met de optie om de gemeentewerf en de milieustraat gezamenlijk te vestigen aan de Maaldrift-Oude Trambaan.

Later kwam echter een alternatieve mogelijkheid naar voren die nog meer perspectief biedt. Op de locatie van De Nederlandsche Bank (Rijksstraatweg 334) blijkt een combinatie van het nieuwe gemeentekantoor én een gemeentewerf mogelijk te zijn. De milieustraat past hier echter niet en ook de opslagfunctie van de gemeentewerf is op deze plek niet realiseerbaar. Toch biedt deze optie aanzienlijke voordelen (zie de volgende paragraaf).

De komende tijd worden met de eigenaar van de locatie van De Nederlandsche Bank afspraken gemaakt t.a.v. de uitwerking. Een uitgewerkte variant wordt aan de raad voorgelegd ten behoeve van de definitieve besluitvorming (op financieel, ruimtelijk en juridisch vlak). Daarnaast wordt ingezet om het alternatief beschikbaar te houden voor als de definitieve keuze gemaakt moet worden.

Voordelen van de locatie van De Nederlandsche Bank

Anders dan de Rabobank aan de Lange Kerkdam wordt op de locatie van De Nederlandsche Bank de bestaande zwarte doos gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Het is duidelijk dat in een nieuwbouwproject de ruimtes meer aansluiten op de wensen en eisen voor een nieuw gemeentekantoor dan dat het bij een verbouwing gerealiseerd kan worden.

Bij nieuwbouw kunnen de meest recente ontwikkelingen op het vlak van bijvoorbeeld duurzaamheid worden geïntegreerd. Tijdens het ontwerp van het pand wordt hierop gestuurd en zullen exploitatievoordelen mede richting geven aan het proces. Niet alleen comfort en duurzaamheid sluiten aan op de meest recente ontwikkelingen, maar ook de gebruiksfunctie is bepalend voor het ontwerp. Het biedt zelfs mogelijkheden om alsnog te kiezen de archieffunctie in Wassenaar te houden.

Goed werkgeverschap pleit in het voordeel voor de optie bij De Nederlandsche Bank. Om goed personeel aan te trekken en te behouden is een goede werkomgeving daarom zeer relevant. Zeker nu de markt zo in beweging is, is het aanbieden van een goede werkomgeving van groot belang. Het is voor het college helder dat deze locatie goed aansluit bij de behoeften van de ambtelijke organisatie. Daarom wordt de nieuwbouw aan de Rijksstraatweg gezien als een optie die hier het meest bij aansluit.

Naast de voordelen van nieuwbouw zijn er meer redenen waarom deze locatie gunstig is voor de organisatie. Doordat hier ook de gemeentewerf een plek kan krijgen wordt de organisatie niet in drieën maar in tweeën opgedeeld (De Paauw en De Nederlandsche Bank), wat de betrokkenheid van de buitendienst bij de rest van de organisatie bevordert. Ook de noodzakelijke afstemming tussen beheer en uitvoering wordt gestimuleerd als de buitendienst op dezelfde locatie wordt gehuisvest. Een ander groot voordeel is de goede parkeervoorziening met een grote parkeergarage onder het pand. In het centrum zal de HEMA-parkeergarage gebruikt moeten worden, wat overlast

kan veroorzaken voor de omgeving en het winkelcentrum. Ook de dienstverlenende eenheden geven de voorkeur aan de locatie aan de Rijksstraatweg vanwege goed inpasbare faciliteiten.

In het nieuwe gemeentekantoor wordt ook de server van de gemeente Wassenaar voorzien. Daarnaast zal aldaar (dus) de crisisruimte ondergebracht worden. Immers, de gemeente heeft een belangrijke taak als een crisis zich mocht voordoen. Omdat tijdens een crisis ook de stroomvoorziening een kwestie kan zijn en er stroom nodig is om taken te kunnen uitvoeren, is een noodstroomvoorziening essentieel. Momenteel staat een grote aggregaat met dieselmotor op de huidige gemeentewerf die hierin voorziet. Het is de vraag of milieutechnisch een dergelijk voorziening meegenomen kan worden naar de locatie aan de Lange Kerkdam. Inpassing in de nieuwbouw aan de Rijksstraatweg is wel haalbaar. Overigens, als dat al nodig is, want de locatie van De Nederlandsche Bank kent nu al een forse noodvoorziening. Ook is het relevant om te melden dat een verzoek om versterking van de stroomaansluiting voor de locatie aan de Rijksstraatweg al is gedaan. Door de energiebedrijven is uitvoering in 2027 toegezegd.

Financiële analyse

De investering waar met deze voorkeurslocatie rekening mee gehouden wordt, is € 12,5 miljoen. Bij een afschrijving van 60 jr. zijn de kapitaallasten € 208.350/jr. Als deze kapitaallasten worden afgezet tegen de geraamde kale huurprijs van € 742.000/jr. is een afgewogen keuze te maken tussen het belang van koop versus huur. De jaarlijkse vastgoedlasten van het huidige gemeentekantoor zijn € 160.000. In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van substantieel lagere energielasten waardoor de begroting structureel weinig effect ondervindt. Keuzes ten aanzien van ontwikkelrisico, samenwerking en manier van overdracht zijn mede afhankelijk van het inpasbaar krijgen van het aanbestedingsbeleid.

Het alternatief is financieel vergelijkbaar. Alle bedragen zijn ramingen. Voor de nieuwe locatie van de gemeentewerf bij Maaldrift wordt een investering van € 6,9 miljoen verwacht (aankoop- en ontwikkelkosten), terwijl het nieuw gemeentekantoor in het Rabobank-gebouw circa € 5 miljoen zou kosten (aankoop en verbouwing). Tezamen is de raming van deze optie € 11,9 miljoen. De locatie aan de Rijksstraatweg vraagt een investering van € 12,5 miljoen. Tussen de opties zit in deze fase een verschil van € 6 ton in de raming. Daarbij moet worden opgemerkt dat de aankoop van het voormalige Rabobank-gebouw alleen aan de orde is als een alternatieve ontwikkellocatie aan de huidige eigenaar wordt aangeboden. Uit die voorwaarde kunnen financiële gevolgen voortkomen.

Planning

Afhankelijk van de besluitvorming te zijner tijd kan in de eerste helft van 2028 de gemeentewerf en het gemeentekantoor aan de Rijksstraatweg beschikbaar komen. Een nieuwe gemeentewerf aan de Maaldrift kan in de 2^e helft van 2027 worden opgeleverd. Beide onder voorwaarden dat er geen bezwaar en beroep wordt ingediend. het betekent dat de keuze voor snelheid uit deze twee opties niet ver uit elkaar ligt en dat het momentum van vrijkomen van de huidige gemeentewerf voor de sanering en woningbouw geen bepalend criterium is. Zeker als we daar de procedurele risico's bij betrekken. Beide zijn afhankelijk van ruimtelijke procedures en daarmee is er in beide gevallen de

mogelijkheid dat vertraging wordt opgelopen door bezwaar en beroep. Aan de Rijksstraatweg betreft de RO-procedure een aanpassing van het bouwvlak, bouwhoogte en het toelaten van werfactiviteiten. Aan de Maaldrift gaat het om een volledig andere afwijkende bestemming. Daarmee is het risico op vertraging door bezwaar en beroep op de Maaldrift groter, omdat dat een procedure is met meer ingrijpende gevolgen.

Beoordelingsaspecten	Locatie Rabo-Maaldrift		Locatie De Nederlandsche Bank	
Gebruikswaarde	Het betreft een verbouwing van bestaand pand: => beperkt maatwerk te leveren	+	Het betreft nieuwbouw: => maatwerk op alle fronten mogelijk	+++
Duurzaamheid	Het betreft een verbouwing van bestaand pand: => minder duurzaam pand	+	Het betreft nieuwbouw: => hogere duurzaamheid mogelijk	+++
Verkeer - Bereikbaarheid	Centraal gelegen en goed bereikbaar	+++	De bereikbaarheid met de auto is via N44 goed, maar vanuit het dorp beperkt doordat het Rozenplein verder wordt belast.	+
Verkeer - parkeren	Parkeerruimte in omgeving beperkt(er) en extra druk op de parkeergelegenheid voor het dorpscentrum.	++	De (ruime) locatie biedt mogelijkheden om het parkeren goed op te lossen. Grotendeels zelfs in (bestaande kelders)	+++
Goed werkgeverschap Organisatiebelang	Het past net dus weinig flexibel en faciliteiten voor de medewerkers zijn beperkter. Het blijft verbouw. Organisatie in drie geknipt.	+	Doordat dit nieuwbouw betreft is nog veel maatwerk te leveren. Locatie groot genoeg voor diverse faciliteiten. Organisatie in twee geknipt.	+++
Dienstverlening	Nabij de Langstraat en Milieustraat beter bereikbaar	++	Goed parkeren en nog redelijk centraal. Voor bezoekers van Sociaal Team Wassenaar meer anoniem (veelal gewenst).	+
Beperken van ontwikkelrisico	De herontwikkeling van een bestaand bankgebouw kent geen groot ontwikkelrisico. De herontwikkeling van de Maaldrift in eigen beheer bij de gemeente kent wel ontwikkelrisico	+	De herontwikkeling van de Nederlandsche Bank door sloop en nieuwbouw kent ontwikkelrisico, maar met goede afspraken kan dit voor een overgroot deel gedragen worden door de eigenaar/ ontwikkelaar van de locatie.	++
Geld	De aankoop en verbouw van de vml Rabobank en de ontwikkeling van de locatie Maaldrift in eigen beheer wordt geraamd op 11,9 miljoen	=	De globale raming als het gemeentekantoor en -werf wordt ontwikkeld door de eigenaar/ontwikkelaar en daarna wordt gekocht betreft 12,5 miljoen	=
Exploitatievoordeel	De verdeling over meer locaties gaat gepaard met extra logistieke inzet en dubbele voorzieningen	+	Doordat kan worden volstaan met (bijv.) één lunchvoorziening en er minder tijd verloren gaat voor afstemming en reistijd van medewerkers is hier exploitatievoordeel te behalen.	++
Noodvoorziening	Gezien de omgeving, beperkte buitenruimte en uitgaande van het bestaande pand is een noodvoorziening moeilijk in te passen	0	Aangezien het hier om nieuwbouw gaat en de huidige functie al een noodvoorziening kent is deze voorziening goed in te passen	++
Ontwikkeltijd	Conform planning kan de gemeentewerf eind 2027 in gebruik worden genomen. Voor het gemeentekantoor kan dit per 2029 De nieuwe werf is een kwetsbare procedure	=	Conform de planning van deze herontwikkeling kan zowel het gemeentekantoor als gemeentewerf begin 2028 in gebruik worden genomen	=
Neveneffect	Versterking van het winkelcentrum	++	Maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk op deze locatie.	++

Op basis van bovenstaande punten is de volgende afwegingsmatrix opgesteld

Naast de kansen zijn er ook de nodige vragen

De ontwikkeling van De Nederlandsche Bank lijkt kansrijk en biedt voordelen aan de organisatie. Diverse zaken moeten verder uitgezocht worden alvorens een definitief besluit genomen kan worden. Zonder nu nog een optie af te schrijven is wel een voorkeur uitgesproken. Door ons meer op deze kansrijke locatie bij De Nederlandsche Bank te focussen kan meer voortgang worden bereikt. Pas nadat deze locatie beter is uitgewerkt kunnen definitieve besluiten genomen worden. De definitieve besluiten over wenselijkheid, ruimtelijke effecten en financiën volgen na de uitwerking. Er ligt nog een aantal belangrijke thema's voor die uitgewerkt moeten worden. Het gaat daarbij om:

- een in de omgeving passend ontwerp en het duurzaamheidsconcept;
- hoe wordt omgegaan met het concurrentiebeginsel en wat voor gevolgen heeft dat voor de verdeling van taken en de overdracht van grond en/of nieuwbouw (aanbestedingsbeleid);
- verkeerseffecten (bereikbaarheid, parkeren);
- participatie;

- meer gespecificeerde kosten;
- uitwerking aanvullende woningbouwprogramma;
- noodvoorziening, enz.

Kortom, nog voldoende elementen die ertoe zouden kunnen leiden dat t.z.t. toch een andere keuze gemaakt moet worden.

Een ander item dat nog uitgewerkt moet worden is de locatie van de milieustraat en de opslagfunctie. Voor de opslagfunctie kan de kwekerij aan de Paauwlaan een oplossing bieden, maar ook kan opslag gecombineerd worden met een opslagterrein van een ander bedrijf. De milieustraat verhuizen uit het hart van de Noordrand is een wens die de gemeente al jaren koestert. Met het nieuwe gemeentekantoor en de nieuwe gemeentewerf aan de Rijksstraatweg is meeverhuizen van de milieustraat niet aan de orde. De Milieustraat kan, eventueel samen met de opslagfunctie, alsnog aan de Maaldrift worden gevestigd op het terrein dat onder voorwaarden is aangekocht. Mogelijk zal in overleg met Avalex een alternatieve locatie gevonden kunnen worden.

Ook inzet op optie 2 (Rabobank + terrein Maaldrift)

Er wordt ook ingezet op optie 2, zodat dit alternatief beschikbaar blijft. Uit de locatiestudie komt naast de locatie aan de Rijksstraatweg één volwaardig alternatief naar voren. Dit betreft het nieuwe gemeentekantoor aan de Lange Kerkdam 2 en de nieuwe gemeentewerf in combinatie met de milieustraat op het perceel aan de Maaldrift. Het voordeel van deze optie is de versterking van het dorpscentrum als neveneffect.

Als na de uitwerking van de voorkeurslocatie nog een definitieve keuze gemaakt moet worden, dan moet er een alternatief beschikbaar zijn. Nu onder voorwaarden van een onherroepelijke bestemmingswijziging een koopcontract is getekend voor het perceel op de hoek Maaldrift- Oude Trambaan, is de volgende stap een bestemmingswijziging. Een wijziging Omgevingsplan wordt voor dit terrein voorbereid, zodat de raad te zijner tijd een besluit kan nemen over de wijziging Omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijke gebruik in de toekomst van het terrein voor een gemeentewerf en milieustraat veiliggesteld. De planologische procedure wordt gestart. Daarnaast wordt overleg gevoerd om in aanmerking te (blijven) komen voor koop of huur van het pand aan de Lange Kerkdam 2.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.